

An die

Vorsitzende des Hauptausschusses

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über

Senatskanzlei - G Sen -

1701 A

Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs

Welche Kosten erwartet Berlin durch den Ankauf von Wohnungen durch landeseigene Wohnungsbaugesellschaften?

a) Was würde „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ Berlin kosten?

b) Was besagen die Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen des Ankaufs des „Kosmos-Viertels“ und von „Wohnungen in der Karl-Marx-Allee“?

Anlagen

1. Bericht STADT UND LAND vom 22.03.2019, Ankauf von ca. 1.800 Wohnungen in Altglienicke (V E R T R A U L I C H – nur für den Datenraum)
2. Kostenschätzung zum Volksbegehren über Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)

45. Sitzung des Hauptausschusses am 13. März 2019, rote Nr. 1701

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Der Senat wird gebeten, dem Hauptausschuss die Due Diligence Prüfung des Ankaufs des „Kosmos-Viertels“ durch die Wohnungsbaugesellschaft STADT UND LAND und die amtliche Kostenschätzung für die Entschädigungszahlungen vorzulegen.“

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Dem Hauptausschuss werden vorgelegt:

- Bericht der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH vom 22.03.2019 zum Ankauf von ca. 1.800 Wohnungen in Altglienicke (VERTRAULICH – nur für den Datenraum).
- Mitteilung der amtlichen Kostenschätzung zum Volksbegehren über Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung) der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“ an die Antragstellerin (einschließlich der Erläuterung der Kostenschätzung).

In Vertretung

Regula Lüscher
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Volksbegehren über „Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)“ der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“

Erläuterung zur amtlichen Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Abstimmungsgesetz

1 Einführung

1.1 Vorbemerkungen

Die Initiatoren des Volksbegehrens haben einen „Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung)“ vorgelegt, nachdem der Senat aufgefordert wird, ein Gesetz zur Überführung von Immobilien sowie Grund und Boden in Gemeineigentum zum Zwecke der Vergesellschaftung nach Art. 15 Grundgesetz zu erarbeiten.

Für eine rechts- und kostenwirksame Realisierung der Vergesellschaftung bedarf es eines Prozesses mit erfolgreichem Volksbegehren, der Umsetzung des Begehrens durch Erarbeitung einer Gesetzesvorlage des Senats sowie (nach Erfüllung des eigentlichen Begehrens) eines parlamentarischen Verfahrens für die Annahme des Gesetzes durch das Abgeordnetenhaus; dieser Prozess wird unter Berücksichtigung verbindlicher Fristen mindestens zwei Jahre umfassen. Wesentliche für die Vergesellschaftungskosten relevante Faktoren haben sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt (insbesondere Mieten, Wohnimmobilienwerte und private Wohnungseigentümer mit großen Portfolios) oder sind volatil (insbesondere Kapitalmarktbedingungen, Zinsen). Die künftige Entwicklung der Faktoren bis zu einem Inkrafttreten eines Gesetzes kann mangels geeigneter Indikatoren nicht prognostiziert werden.

Die vorliegende Kostenschätzung bezieht sich auf die aktuellen Datengrundlagen des Jahres 2018 bzw. Daten zum Stand Jahreswechsel 2018/2019 (jeweilige Bezugspunkte siehe unten), bildet also die voraussichtlichen Kosten bei einer sofortigen Umsetzung einer Vergesellschaftung zu aktuellen quantitativen Bedingungen ab.

In der Natur der Beschlussvorlage liegt, dass sie den Rahmen des Begehrens aufzeigt, nicht aber genaue Definitionen für kostenrelevante Merkmale bestimmt, sondern dies teilweise ausdrücklich dem später zu erarbeitenden Gesetz überlässt. Zum Teil waren für eine Quantifizierung relevanter Bestände und Kostenfaktoren nähere Abgrenzungen zu definieren (z. B. zu den einzurechnenden Unternehmen/Beständen) oder Annahmen zur Umsetzung zu treffen (z. B. zum Finanzierungsmodell für die vorgeschlagene Bestandsbewirtschaftung durch eine neue Anstalt öffentlichen Rechts). Die einzelnen Annahmen wurden nach dem Sinn und Zweck des Volksbegehrens - der umfassenden Vergesellschaftung von nicht im gemeinschaftlichen Eigentum liegenden großen Wohnungsbeständen und Begrenzung der Mieten - getroffen und sind jeweils im Folgenden einzeln dargestellt.

Mit der von der Beschlussvorlage geforderten Vergesellschaftung sind verschiedene schwierige rechtliche Fragen verbunden, unter anderem weil für eine Vergesellschaftung auf Grundlage von Artikel 15 Grundgesetz keine Erfahrungen vorliegen und ab 2020 die sog. Schuldenbremse nach Artikel 109 Grundgesetz greift. Die amtliche Kostenschätzung gemäß § 15 Absatz 1 Abstimmungsgesetz als Grundlage für die Unterschriftensammlung steht vor der rechtlichen Prüfung gemäß § 17 Abs. 2 Abstimmungsgesetz nach erfolgreicher Unterschriftensammlung. Die Kostenschätzung unterstellt die rechtliche Umsetzbarkeit/Zulässigkeit des Begehrens und ermittelt die daraus zu erwartenden Kosten, wobei die für die Kosten zu berücksichtigenden rechtlichen Problemfelder benannt werden (siehe z. B. Abschnitt 4.3 Finanzierungsrisiken). Von besonderer Relevanz ist die Höhe der Entschädigung für vergesellschaftete Wohnungen, für die bei zunehmender Unterschreitung des aktuellen Marktwerts die Rechtsunsicherheit ansteigt (siehe 3.2). Für eine Umsetzbarkeit des Begehrens wurde für den potenziellen Kostenrahmen auf eine Entschädigung bis zum Marktwert abgestellt.

1.2 Übersicht potenzieller Kostenfaktoren

Im Prozess der Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen durch Umsetzung eines neuen Landesgesetzes zur Überführung von Immobilien in Gemeineigentum sind aufgrund erforderlicher Verfahrensschritte oder bestehender Rechtsansprüche folgende einmalige Kostenfaktoren zu erwarten:

1. Erfassung und Bewertung der Bestände (Verwaltungsaufwand/Gutachterkosten)
 - a) Prüfung relevanter Bestände/Unternehmen (Grundbuch- und Registerrecherchen)
 - b) Bewertung der einzelnen Bestände (Wertermittlung sowie technische Due Diligence)

2. Entschädigung der Immobilienbestände (inkl. Nebenkosten)
 - a) Entschädigung für bebaute Grundstücke – Wohngebäude (einschl. Gewerbe in Wohnblöcken)
 - b) Entschädigung für unbebaute Grundstücke
 - c) ggf. Steuern, Aufwand der Grundbuchberichtigung
3. Ausgleichsleistungen für andere Vermögensnachteile/Reorganisation der Wohnungsverwaltung
 - a) Bewertung Unternehmenseingriffe (sozialisierungsbedingte Restwertentschädigung“ in Abhängigkeit vom Anteil der vergesellschafteten Bestände/regionaler Struktur des Immobilienbestands)
 - b) Ausgleich von Zusatzbelastungen aufgrund betriebswirtschaftlich notwendiger Unternehmensanpassungen
 - c) Vorfälligkeitsentschädigungen, soweit bestehende Kredite nicht übernommen werden
 - d) Aufbau/Gründungskosten eines neu zu einzurichtenden Landesbetriebs (Anstalt öffentlichen Rechts)

Die einmaligen Kosten sind aufgrund ihrer besonderen Größenordnung, die den Finanzspielraum des Landes aus laufenden Einnahmen (ohne Reduzierung/Aussetzung anderer Aufgaben/Ausgaben) bei weitem übersteigt, aus Fremdmitteln zu finanzieren. Infolge der Vergesellschaftung ergeben sich laufende Folgekosten für das Land Berlin, wenn die Finanzierungskosten des Landes für eine Eigenkapitalzuführung an einen Landesbetrieb sowie die laufenden Kosten des Landesbetriebs (Bewirtschaftung und anteilige Finanzierungskosten) die Mieteinnahmen übersteigen.

2 Umfang der unter die Vergesellschaftung fallenden Wohnungsbestände

Die Beschlussvorlage sieht für die in eine Vergesellschaftung einzubeziehenden Unternehmen und Bestände die folgenden allgemeinen Kriterien vor: *„Es findet Anwendung, sofern Wohnungen durch einen Eigentümer in einem Umfang gehalten werden, der im Gesetz als „vergesellschaftungsreif“ definiert wird. ... Ein unbebautes Grundstück im Eigentum des Wohnungsunternehmens gilt insoweit als Wohnung. ... Als Schwelle für die Vergesellschaftungsreife schlagen wir einen Umfang von 3000 Wohnungen pro Unternehmen vor. ... Ziel einer Vergesellschaftung ist die Schaffung von Gemeineigentum, weshalb Unternehmen im öffentlichen oder bereits kollektiven Besitz der Mieter*innenschaft oder gemeinwirtschaftlich verwaltete Unternehmen rechtssicher ausgenommen werden sollen.“*

Für eine Quantifizierung der potenziellen Bestände bedarf es einer eindeutigen Abgrenzung. Für die Erfassung der potenziellen Bestände wurden nach Sinn/Zweck der Vorlage folgende Regeln zu Grunde gelegt:

- Unternehmen/Konzerne mit mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin (städtische Wohnungsverorgungsfunktion und Landesgesetz);
- Vergesellschaftung aller Berliner Wohnungen eines Unternehmens mit 3.000 Wohnungen (kein verbleibender Wohnungsbestand bis 3.000 WE/volle Vergesellschaftung der Bestände relevanter Unternehmen);
- nur Einbeziehung von eigenen Beständen eines wirtschaftlich eigenständigen Eigentümers/Unternehmens/Bestandshalters (ohne verwaltete Bestände oder gemeinschaftlich verwaltete, aber rechtlich/wirtschaftlich eigenständige Fonds/Gesellschaften),
- Ausschluss von Wohnungs(bau)genossenschaften, da diese sich im gemeinschaftlichen Eigentum der Mitglieder, die i.d.R. zugleich Mieter*innen bzw. Wohnungsnutzer*innen sind, befinden („Unternehmen im bereits kollektiven Besitz der Mieter*innenschaft“),
- Ausschluss der sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften und der berlinovo wegen vollständigem bzw. überwiegendem Anteilseigentum Berlins („Unternehmen im öffentlichen Besitz“).

Unternehmen und Umfang der Bestände wurden anhand einer Recherche erhoben, die Erfassung und Auswertung von Veröffentlichungen (Unternehmensberichte, Internet-Selbstdarstellungen) und Verbandsangaben zum Gegenstand hatte. Berücksichtigt wurden nur Unternehmen/Konzerne, bei denen eine gemeinsame wirtschaftliche Führung (Unternehmen/Unternehmensgruppe mit bestandhaltenden Tochterunternehmen) gesichert kurzfristig nachvollziehbar war (i. d. R. durch Unternehmensveröffentlichungen). Eine Grundbuch-, Unternehmens- und Handelsregisterauswertung erfolgte nicht (Beschleunigungsgebot der Kostenschätzung, fehlende Rechtsgrundlage).

Zu den gemäß Beschlussvorlage einzubeziehenden unbebauten Grundstücken der Unternehmen lagen keine Informationen vor; sie wurden dementsprechend nicht mit einem fiktiven Wert 1 Wohnung pro Grundstück eingerechnet.

Gemäß der Recherche erfüllen mindestens 10 Unternehmen/Konzerne die Kriterien, dass sie über mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin verfügen und sich nicht im öffentlichen oder genossenschaft-

lichen Eigentum befinden; im Eigentum dieser 10 Unternehmen befinden sich 2018 rund 243.000 Wohnungen in Berlin mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von rd. 62 m² (Tabelle 1).

Tabelle 1
Wohnungsunternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen in Berlin
 (ohne Genossenschaften und Unternehmen im öffentlichen Eigentum)

Unternehmen/Konzern	Stichtag	Wohnungen	○ WE-Größe (m ²)
1 Deutsche Wohnen SE	30.09.2018	111.500	59,5
2 Vonovia SE	30.06.2018	44.000	63,8
3 ADO Properties S.A.	30.09.2018	22.200	
4 Covivio SE	01.12.2018	15.700	67,9
5 Akelius Residential Property AB/Akelius GmbH	30.09.2018	13.700	62,9
6 TAG Immobilien AG	30.09.2018	9.900 ¹	57,1
7 Grand City Properties S.A.	30.09.2018	8.000	78,5
8 BGP Gruppe/BGP Investment S.à.r.l.	12/2018	8.000	
9 Hilswerk-Siedlung GmbH	2018	6.000	
10 D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs GmbH	01/2019	3.800 ²	68,7
Insgesamt		242.800	62,1³

¹ Bestand Region Berlin (inkl. Umland), geringe Überschätzung

² bekannte Teilbestände in Berlin, geringe Unterschätzung

³ gewichteter Mittelwert der Fälle mit Angaben (85 % der Wohnungen)

Datengrundlagen: Finanz-/Konzern(zwischen)berichte 2018 der Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE, ADO Properties S.A., Covivio SE, Akelius Residential Property AB, TAG Immobilien AG und Grand City Properties S.A.; Homepages BGP, Hilswerk und DVI (www.bpg-am.com; <http://hws-berlin.de>; <http://dvi.de>; letzte Zugriffe 7./18.1.2019); Angaben des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.; eigene Rechnungen.

Für die recherchierten Unternehmen lagen keine rechtssicher nachvollziehbaren Bewirtschaftungs- oder Gewinnbeschränkungen vor, die zu jetzigem Stand eine Ausklammerung als „gemeinwirtschaftlich verwaltetes Unternehmen“ begründen würde.

Der recherchierte Umfang der Unternehmen und Bestände bildet den Mindestumfang der vom Vergesellschaftungsgesetz betroffenen Bestände (bei sofortiger Umsetzung) ab, da die Identifizierung weiterer Unternehmen mit „Vergesellschaftungsreife von 3.000 Wohnungen“ nur aufgrund gesetzlich begründeter Grundbuch- und Registerauswertungen möglich ist.

3 Entschädigung für vergesellschaftete Immobilien (einschl. Erwerbsnebenkosten)

3.1 Rechtliche Bedingungen

Die Festsetzung von Art und Ausmaß der Entschädigung muss nach dem durch Art. 15 Satz 2 GG in Bezug genommenen Art. 14 Abs. 3 Satz 3 GG unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten erfolgen. Abgesehen von dem Abwägungsgebot nennt das Grundgesetz für Art und Höhe der Entschädigung keine Vorgaben. Die Entschädigung für die Vergesellschaftung muss das Ergebnis eines Interessenausgleichs sein; sie darf nicht die einseitige Anerkennung der Interessen des Betroffenen, aber auch nicht allein die der Allgemeinheit darstellen. Die Entschädigung muss nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts nicht stets das „volle Äquivalent für das Genommene“ bilden [Urteil vom 18.12.1968, BVerfGE 24, 367 (421)]. Der Gesetzgeber kann je nach den Umständen vollen Ersatz, aber auch eine darunter liegende Entschädigung bestimmen, so dass der Betrag niedriger ausfallen darf als der jeweilige Verkehrswert.

Eine Orientierung der Entschädigung am Verkehrswert drängt sich jedoch umso mehr auf, als der Wert des entzogenen Gutes ein Äquivalent eigener Leistung des Eigentümers bildet (Papier/Schirvani

in Maunz/Dürig, GG, Stand August 2018, Rz. 716 zu Art. 14 GG). Schutzwürdige Eigenleistungen des Berechtigten können nämlich auch in der Form von Kaufpreiszahlungen erbracht worden sein (Papier/Schirvani, a. a. O., Rz. 718 zu Art. 14 GG).

Die Überführung des Eigentums in Gemeineigentum beurteilt sich auch nach Art. 1 des Ersten Zusatzprotokolls der Konvention zum Schutz der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK) und gegebenenfalls nach Art. 17 der Charta der Grundrechte der Europäischen Union (GRCh). Die Höhe der Entschädigung muss in einem vernünftigen Verhältnis zum fraglichen Wert stehen, d. h. in der Regel dem Verkehrswert zum Zeitpunkt des Eigentumsentzugs. Bei einem globalen Eigentumsentzug, die einen größeren Bevölkerungskreis betrifft, kann die Entschädigung auf einen angemessenen und damit unter dem Verkehrswert liegenden Ersatz beschränkt sein (Europäische Gerichtshof für Menschenrechte - EGMR, Urteil vom 29.03.2006, 36813/97/Scordino/Italien, Tz. 95).

Der geschätzte Verkehrswert zuzüglich einer möglichen Entschädigung für sonstige Vermögenseinbußen bildet somit eine Obergrenze der zu erwartenden Entschädigungshöhe. Die Entschädigungshöhe könnte auch deutlich darunter liegen.

Entschädigungsverpflichtungen, die sich aus internationalen Verträgen (z. B. Bilateral Investment Treaties – BITs) ergeben könnten und die bei Entzug des Eigentums zum Teil „angemessene“, zum Teil „volle“ Entschädigungen vorsehen, konnten im Rahmen der Kostenschätzung nicht berücksichtigt werden.

3.2 Entschädigungshöhe

Die Entschädigungssumme schließt die in den Durchschnittswerten berücksichtigten untergeordneten Gewerbeflächen innerhalb der Wohngebäude ein; nicht berücksichtigt sind die mit zu vergesellschaftenden für den Wohnungsbau geeigneten unbebauten Grundstücke (keine Informationen zum Umfang und Wertmerkmalen vorliegend).

Der Verkehrswert (Marktwert) der zu vergesellschaftenden Immobilienbestände, der die Obergrenze der Entschädigungshöhe bildet, wurde in einem dreistufigen Verfahren der Erfassung vorliegender Bewertungen der Berliner Immobilien der betroffenen Unternehmen, deren Fortschreibung zum einheitlichen Stand 1.1.2019 sowie einer ergänzenden Schätzung für Bestände von Unternehmen ohne vorliegende Immobilienbewertung anhand eines durchschnittlichen Verkehrswertes abgeleitet:

- Vorliegende Marktwerte der Berliner Bestände der relevanten Unternehmen wurden mit Gültigkeitsstichtag den Geschäftsberichten von berichtspflichtigen Unternehmen entnommen, sofern diese definitorisch dem Verkehrswert (Marktwert) entsprechen, wie der Zeitwert bzw. Fair Value gemäß IFRS (International Financial Reporting Standards).¹ Mit den i.d.R. ausweislich von unabhängigen Gutachtern ermittelten Markt- bzw. Verkehrswerten werden die spezifischen wertbildenden Qualitäten der jeweiligen Bestände (Baualter, Zustand, Lage) am genauesten abgebildet.
- Die Marktwerte der einschlägigen Bestände der Unternehmen wurden anhand einer angesetzten konjunkturellen Weiterentwicklung zum Stichtag 1.1.2019 fortgeschrieben. Aufgrund noch vorläufiger und daher noch unveröffentlichter Analysen der Daten der Kaufpreissammlung sind für das Gesamtjahr 2018 + 10 % anzusetzen (bei Fortschreibungen der Stichtagswerte vom 30.06.2018 + 5 % und vom 30.09.2018 + 2,5 %).
- Für Unternehmen ohne entsprechende Verkehrswertermittlungen (3 der 10 Unternehmen) wurde ein durchschnittlicher Verkehrswert zum 1.1.2019 von 2.600 €/m² Wohnfläche zu Grunde gelegt, der in einer zusammenführenden Auswertung von Ergebnissen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelt wurde.²

¹ Nach IFRS 13.9 ist der Fair Value (deutscher Fachbegriff: Zeitwert) der Preis, der in einem geordneten Geschäftsvorfall zwischen Marktteilnehmern am Bemessungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen bzw. für die Übertragung einer Schuld gezahlt würde.

² Erläuterung der Ableitung des durchschnittlichen Verkehrswertes von 2.600 €/m² Wohnfläche: Die betroffenen Wohnungsbestände sind fachlich den Teilmärkten „reine Mietwohnhäuser“, „Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung“ sowie „umgewandelte Eigentumswohnungen“ zuzuordnen. Objektabhängig werden hier unterschiedlich hohe Kaufpreise €/m²-WF erzielt. Da die Verteilung der einzelnen Wohnungsbestände nach Eigentümer, Lage, Zustand und Baualter, nur nach aufwändiger Recherche berücksichtigt werden kann, erfolgt für die Grobschätzung eine

Die erfassten Marktwerte der Bestände und ihre Fortschreibung sowie Ergänzungen für Unternehmen ohne Wertangaben zeigt **Tabelle 2**.

Tabelle 2

Schätzung des Markt-/Verkehrswertes der Bestände großer Wohnungsunternehmen mit mind. 3.000 Wohnungen in Berlin aufgrund vorliegender Wertermittlungen der Unternehmen sowie Fortschreibung und Ergänzung anhand der durchschnittlichen Verkehrswerte und Verkehrswerteentwicklung zum Stand 1.1.2019											
Unternehmen/Konzern	Wohnungsbestand in Berlin		Wert Berliner Portfolio gemäß Unternehmensberichten				Fortschreibung Verkehrs-/ Marktwerte zum 1.1.2019		Schätzung Verkehrswert Fülle ohne Bewertung		Geschätzter Verkehrs-/ Marktwert der Immobilien zum Stand 1.1.2019 (Mio. €)
	WE	WE-Größe (m²)	Begriff/ Wert-Definition	Stichtag	Wert € pro m² Wohnfläche	Portfolio insg. ¹ (Mio. €)	Konjunkturanpassung (+10% Jahr)	Portfolio insg. (Mio. €)	€ pro m² Wfl. Vergleichswertverfahren	Hochrechnung Portfolio (Mio. €)	
1 Deutsche Wohnen SE	111.500	59,5	Fair Value (Großraum Berlin)	30.06.2018	2.186		5,0%	15.228 ⁴			15.228
2 Vonovia SE	44.000	63,8	Verkehrswert bebaute Grundstücke	30.09.2018	2.191	6.349	2,5%	6.507			6.507
3 ADO Properties S.A.	22.200		Zeitwert	30.06.2018	2.343	3.819	5,0%	4.010			4.010
4 Convivio SE	15.700	67,9	Value	30.06.2018		1.927	5,0%	2.023			2.023
5 Akellus Residential Property AB / Akellus GmbH	13.700	62,9	Fair Value	30.09.2018	2.953	2.754	2,5%	2.823			2.823
6 TAG Immobilien AG	9.900 ²	57,1	Verkehrswert	30.06.2018		1.010	5,0%	1.060			1.060
7 Grand City Properties S.A.	8.000	78,5	Value	30.09.2018	2.342	1.474	2,5%	1.511			1.511
8 BGP Gruppe/BGP Investment S.à.r.l.	8.000								2.600	1.292 ⁵	1.292
9 Hilfswerk-Siedlung GmbH	6.000	63,1							2.600	985	985
10 D.V.I. Deutsche Vermögens- und Immobilienverwaltungs	3.800 ³	68,7							2.600	679	679
Insgesamt	242.800	62,1									36.117

¹ Einschließlich Gewerbeanteil in Wohnimmobilien
² Bestand Region Berlin (inkl. Umland), geringe Überschätzung
³ bekannte Teilbestände in Berlin, geringe Unterschätzung
⁴ Hochrechnung für den Berliner Portfolioanteil anhand der durchschnittlichen Quadratmeterwerte für Großraum Berlin
⁵ Hochrechnung mit der durchschnittlichen Wohnfläche aller Portfolios von 62 m²
 Datengrundlagen: Finanz-/Konzern(zwischen)berichte 2018 der Deutsche Wohnen SE, Vonovia SE, ADO Properties S.A., Convivio SE, Akellus Residential Property AB, TAG Immobilien AG, Grand City Properties S.A.; Auswertung Verkehrswerte veräußerter Wohnimmobilien 2017/2018

Aufgrund der der überschlägigen Ermittlung der aktuellen Markt- bzw. Verkehrswerte ergibt sich als Obergrenze des Entschädigungswerts für ca. 243.000 Wohneinheiten zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2019 ein Gesamtwert in Höhe von:

rd. 36 Mrd. €

einfache Mittelbildung durchschnittlich erzielter Kaufpreise aus den drei vorgenannten Teilmärkten.

Schätzwert Wohnungsbestände	Teilmarkt		
	(I) reine Mietwohnhäuser	(II) Mietwohnhäuser mit gewerblicher Nutzung	(III) Eigentumswohnungen nach Umwandlung
(a) €/m² je Geschossfläche (I) und (II) bzw. Wohnfläche (III)	1.860 €/m²	1.925 €/m²	3.034 €/m²
(b) Umrechnung von Geschossfläche auf Wohnfläche	0,77	2.416 €/m²	2.500 €/m²
(c) Reduzierung bei Vermietung	0,75		2.276 €/m²
(d) Konjunkturanpassung	1,10	2.657 €/m²	2.503 €/m²
(e) Mittelwert von (d)		2.637 €/m²	rd. 2.600 €/m²

Für die Teilschritte der Berechnung gilt:

(a) Die durchschnittlichen Kaufpreise aus den genannten drei Teilmärkten wurden dem Immobilienmarktbericht Berlin 2017/2018 des Gutachterausschusses entnommen (S. 43, 65).

(b) Die Kaufpreisangaben des Gutachterausschusses zu den Teilmärkten (I) und (II) beziehen sich auf die wertrelevante Geschossfläche, die auf €/m²-Wohnfläche umzurechnen sind (Umrechnungsfaktoren gemäß Immobilienmarktbericht; Durchschnittswert für Wohnhäuser über alle Baujahresgruppen).

(c) Der vom Gutachterausschuss angegebene mittlere Kaufpreis für Eigentumswohnungen (III) unterstellt Bezugsfreiheit der Wohneinheit. Ebenfalls nach Angaben des Immobilienmarktberichtes kann beim Verkauf vermieteter Eigentumswohnungen eine Kaufpreisminderung von 20-30 % unterstellt werden. Im Rahmen dieser Kostenschätzung wird ein mittlerer Wert in Höhe von rd. 25 % angehalten.

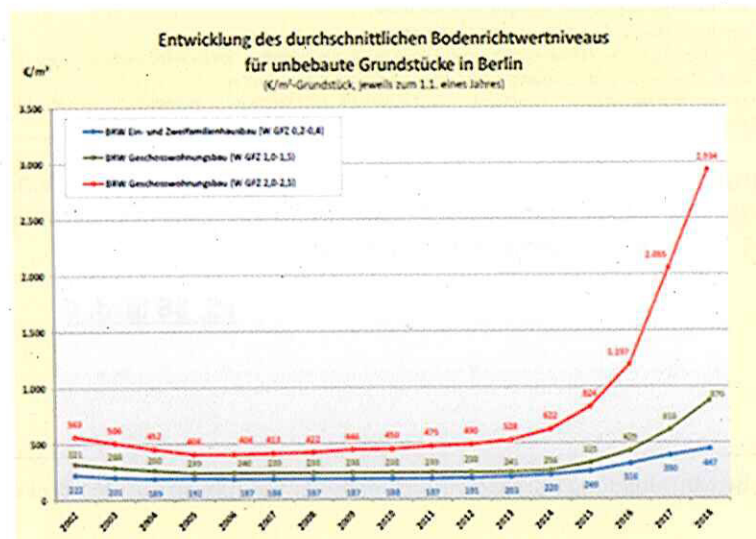
(d) Der Gutachterausschuss Berlin hat in seinem Bericht die Marktverhältnisse des Jahres 2017 abgebildet. Diese Angaben sind daher bezogen auf aktuelle Marktverhältnisse anzupassen. Die hier angesetzte konjunkturelle Weiterentwicklung bis zum Stichtag 1.1.2019 in Höhe von rd. 10 % wurde anhand erster, noch vorläufiger und daher noch unveröffentlichten Analysen der Daten der Kaufpreissammlung Berlin pauschal abgeleitet.

Die Entschädigungshöhe kann auch unter dem Verkehrswert liegen. So dürfen Werterhöhungen, die nicht auf Eigenleistungen des Grundstückseigentümers beruhen, bei der Entschädigungsbemessung unberücksichtigt bleiben (siehe, Papier/Schirvani, GG, Stand August 2018, Rz. 717 zu Art. 14 GG).

Bei dem Entzug des Eigentums an bebauten Grundstücken ist grundsätzlich zwischen der Entschädigung der Bausubstanz und derjenigen für den Bodenanteil zu differenzieren. Der in der Bausubstanz verkörperte Verkehrswert basiert an sich auf eigenen (Kapital- oder Arbeits-) Leistungen der Grundstückseigentümerinnen. Allerdings beruhen die in den vergangenen Jahren deutlich über der Inflationsrate liegenden Mietsteigerungen, die sich erhöhend auf den Gebäudeertragswert auswirken, nicht allein auf Eigenleistungen der Eigentümer. Die Angebotsmieten sind in den Jahren 2008 bis 2018 um ca. 75 % gestiegen und die Bestandsmieten haben eine Steigerung um ca. 35 % erfahren. Diese Steigerungen beruhen in erster Linie auf der allgemeinen Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt. Dürfen Werterhöhungen, die nicht auf Eigenleistungen des Grundstückseigentümers beruhen, bei der Entschädigungsbemessung unberücksichtigt bleiben (s. o.), sind Abschläge bei der Entschädigung in Höhe von ca. 2-5 % gerechtfertigt.

Darüber hinaus ergibt sich ein Abzug in Bezug auf den Bodenwert. Der Verkehrswert des Bodenanteils kann unterschritten werden, wenn die Werterhöhung allein auf Bodenwerterhöhungen zurückzuführen ist (Papier/Schirvani, a. a. O.), die ohne Zutun der Eigentümerinnen erfolgt sind. Dem Immobilienbericht Berlin 2017/18 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin kann entnommen werden, dass das Bodenrichtwertniveau für unbebaute Grundstücke im Geschößwohnungsbau zwischen 2013 und 2018 um einen Faktor von ca. 5,5 gestiegen ist (vgl. S. 90).

Abb. 63:
Entwicklung des mittleren Bodenrichtwertniveaus
für unbebaute Grundstücke in Berlin für
Ein- und Zweifamilienhausbau (GFZ von 0,2 bis 0,4)
Geschößwohnungsbau (GFZ von 1,0 bis 1,5 und 2,0 bis 2,5)



Entsprechend braucht für ein Grundstück, das z. B. im Jahr 2013 erworben wurde, bei einer Entschädigung nicht der Bodenwert des Jahres 2018 in Ansatz gebracht werden, sondern lediglich der Bodenwert des Jahres 2013, allerdings erhöht um die Inflationsrate. Bei einem angenommenen Anteil des Bodenwertes am Verkehrswert von etwa 20 % des Ertragswertes und der Annahme, dass das Eigentum an den Grundstücken im Schnitt vor etwa 5 Jahren erworben wurde, reduziert sich der Ertragswert und damit der Entschädigungswert gegenüber dem Verkehrswert um ca. 15-17 %.

Des Weiteren ist ein sog. „Paketabschlag“ bei der Schätzung der Entschädigungssumme zu berücksichtigen. Die angestrebte Vergesellschaftung betrifft größere Immobilienbestände. Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre. Bei einer Veräußerung größerer Immobilienbestände reduziert sich der Kaufpreis um ca. 3-5 %. Dieser Wert ist auch bei der Berechnung der Entschädigungssumme zu berücksichtigen.

Aus den vorgenannten Gründen kann insgesamt von einem Abschlag von ca. 20 % ausgegangen werden. Die reduzierte Höhe der Entschädigung liegt somit bei

rd. 28,8 Mrd. €.

3.3 Erwerbsnebenkosten

Zusätzlich zum angegebenen Entschädigungswert entstehen Nebenkosten für den Grunderwerb. Hierfür wird ein pauschaler Ansatz in Höhe von 0,5 % des Verkehrswertes, d.h.

rd. 180 Mio. €

für angemessen und vertretbar gehalten.

Die Nebenkosten ergeben sich aus der einzelfallbezogenen Wertermittlung. Für die Kosten der Wertermittlung (ohne zusätzliche Kosten einer technischen Due Diligence Prüfung) kann in Anlehnung an die Honorarrichtlinie für Immobilienbewertung des Bundesverbandes öffentlich bestellter und vereidigter sowie qualifizierter Sachverständiger e.V. vom August 2016 ein Betrag zwischen 0,1 % und 1 % des Verkehrswertes in Ansatz gebracht werden (hier angesetzt: 0,5 % des Verkehrswertes).

Ob bei einer Sozialisierung auch die Grunderwerbssteuer anfallen würde, ist zweifelhaft. Zwar regelt § 9 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG, dass bei Enteignungen die Entschädigungshöhe die Besteuerungsgrundlage (Gegenleistung) bildet; die Sozialisierung ist aber keine Enteignung und damit § 9 Abs. 1 Nr. 7 GrEStG vom Wortlaut her nicht einschlägig. Jedenfalls bestimmen gemäß Art. 105 Absatz 2a Satz 2 Grundgesetz die Länder den Steuersatz. Das Land Berlin kann daher mit dem Sozialisierungsgesetz sogleich den Steuersatz für die Überführung des Eigentums in Gemeineigentum auch auf Null setzen. Anderenfalls könnte die Grunderwerbsteuer in Höhe von 6 % der Entschädigungssumme anfallen und als Erwerbsnebenkosten zu berücksichtigen sein.³

Es wird davon ausgegangen, dass bei einer Sozialisierung keine Notargebühren anfallen, weil ein Eigentumsübergang aufgrund eines Parlamentsgesetzes und nicht durch einen notariell zu beurkundeten Vertrag erfolgt. Die Eigentumsübergänge erfolgen mit Inkrafttreten des Gesetzes bzw. in einem dort bestimmten Zeitpunkt, infolge dessen die Grundbücher unrichtig geworden und zu berichtigen sind. Diese Berichtigungen/Änderungen können im entsprechenden Sozialisierungsgesetz gebührenfrei gestellt werden, sodass hierfür keine Kosten anfallen.

3.4 Weitere einmalige Kosten des Vergesellschaftungsverfahrens

Für die Durchführung des Vergesellschaftungsverfahrens sowie Folgewirkungen der Vergesellschaftung sind weitere Kostenfaktoren sicher zu erwarten, die sich aber aufgrund fehlender Datengrundlage oder hoher Unsicherheiten zu Umfang oder Ausprägung des Faktors nicht im Rahmen des geboten zügigen Schätzverfahrens konkret beziffern lassen (Bedarf genauer Erhebungen, tlw. nur aufgrund des Vergesellschaftungsgesetzes möglich). Wesentliche, absehbare Kostenfaktoren sind:

- Verwaltungsaufwand und Gutachterkosten für die Erfassung und Bewertung der Bestände sowie Grundbuchberichtigungen, die insbesondere die rechtssichere Prüfung der „vergesellschaftungsreifen Bestände/Unternehmen“ anhand von Grundbuch- und Registerrecherchen sowie die Zustandsbewertung aller einzelnen Bestände (technische Due Diligence) zum Gegenstand haben (Wertermittlung auf Grundlage der technischen Bewertung in Erwerbsnebenkosten enthalten).
- Entschädigung für unbebaute Grundstücke, die gemäß Beschlussvorlage mit zu vergesellschaften sind (fiktiv als 1 Wohnung), für die keine Angaben zum Umfang der entsprechenden Flächen vorliegen.
- Ausgleichsleistungen für Folgekosten der von der Vergesellschaftung betroffenen Unternehmen/ Entschädigung für andere Vermögensnachteile, darunter
 - „Restwertentschädigungen“ / Ausgleichszahlungen für die Unternehmenswertminderung über den Immobilienwert hinaus, die sich beispielsweise aus dem Verlust wirtschaftlicher Kostenvorteile von Großunternehmen oder aus Personalüberhängen/-abbau ergeben können (analog „enteignungsbedingte Restwertentschädigung“ i.S. von § 96 BauGB); Art und

³ Die Grunderwerbsteuer ist eine Landessteuer, die zur Neutralisierung der Steuersatzunterschiede zwischen den Bundesländern auf normierter Basis in den Finanzkraftausgleich einbezogen wird. Das heißt, die aus dem Landeshaushalt zu zahlende Grunderwerbsteuer führt im ersten Schritt zu einem gleich hohen Mehraufkommen in der Landeskasse. Durch die höhere relative Steuer- und Finanzkraft Berlins verringern sich in einem zweiten Schritt die Berliner Anteile bei der Umsatzsteuerverteilung und den Allgemeinen Bundesergänzungszuweisungen, so dass im Ergebnis Berlin einen erheblichen Teil des Mehraufkommens an Grunderwerbssteuer an den Finanzausgleich verliert.

- Umfang möglicher Folgekosten sind abhängig von der jeweiligen regionalen Struktur der Bestände und Verwaltung einzelner Unternehmen bzw. der Anteil der vergesellschafteten Bestände am Immobilienbestand des Unternehmens;
- Vorfälligkeitsentschädigungen, soweit bestehende Kredite nicht übernommen werden;
- Gutachterkosten für die Bewertung der Unternehmenseingriffe.
- Kosten für Gründung und Aufbau eines neu zu einzurichtenden Landesbetriebs in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts.

Für die nicht näher quantitativ ableitbaren weiteren Kosten wird ein grober Orientierungswert bzw. Risikozuschlag in Höhe von 5 - 8 % der Entschädigung für die Wohnungsbestände für vertretbar erachtet, d.h.

rd. 1,5 bis 2,9 Mrd. €

4 Laufende (Folge-)Kosten der Vergesellschaftung der Wohnungsbestände für den Landeshaushalt und einen neuen bestandshaltenden Landesbetrieb

Der Bestimmung der laufenden Kosten liegen vorstehend der ermittelten potenziellen einmaligen Kosten von bis zu 30-39 Mrd. € zu Grunde (bei einer Entschädigungssumme von 28,8-36 Mrd. € sowie Erwerbsnebenkosten von 180 Mio. € und weiteren einmaligen Kosten des Verfahrens von 1,5-2,9 Mrd. €). Diese einmaligen Kosten sind bei angesichts jährlicher Haushaltsvolumina von rd. 30 Mrd. € nicht aus laufenden Einnahmen zu finanzieren, sondern bedürfen der Fremdfinanzierung, die die laufenden Kosten neben den Bewirtschaftungskosten der Bestände maßgeblich prägen. Die Finanzierungsbedingungen und laufenden Kosten für den Landeshaushalt und für einen neu einzurichtenden neuen Landesbetrieb sind abhängig von der Lastenverteilung zwischen Landeshaushalt und -betrieb bzw. der Eigenkapitalführung des Landes an den Landesbetrieb.

Für die Berechnung der laufenden Kosten wird von einer Eigenkapitalzuführung aus dem Landeshaushalt an den Landesbetrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) von 20 % der Gesamteinstandskosten und einer Finanzierung von 80 % der Gesamtkosten durch den neuen Betrieb ausgegangen. Dieses Modell entspricht dem von der Initiative im vorläufigen Beschlusstext (Stand 25.10.2018) zunächst vorgesehenen Finanzierungsmodell⁴ (im Beschlusstext des Kostenschätzungsantrags nicht enthalten) und ist gegenüber den Rechtsformen der GmbH oder AG voraussichtlich kostengünstiger, da wegen der Gewährträgerhaftung des Landes der Eigenkapitalanteil und der Bedarf für eine gebührenpflichtige Bürgschaft geringer sein dürfte.

4.1 Übersicht zu Berechnungsmodell und wesentlichen Annahmen

Die Schätzung der laufenden Kosten in Folge der Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen bzw. der einmaligen Estandskosten ist eine vereinfachte Wirtschaftlichkeitsberechnung mit folgenden Bedingungen:

- Verwaltung/Bewirtschaftung der vergesellschafteten Bestände durch einen neuen Betrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentliches Recht (AöR);
- neue Vollfinanzierung/schuldenfreie Übernahme der Immobilien (keine Übernahme von Unternehmen/Unternehmensfinanzierungen);
- Beschränkung auf Kosten/Einnahmen des Wohnungsbestands (ohne Gewerbe/Stellplätze in Wohnanlagen und unbebaute Grundstücke);
- Bestimmung der lfd. Kosten im Startjahr (statische Investitionsrechnung) / Kostenrechnung bei Übernahme zu aktuellen Bedingungen (Datengrundlagen 2018 bzw. Dezember 2018).

Für das Finanzierungsmodell und die Finanzierungsbedingungen gelten folgende Annahmen:

- Aufteilung der Finanzierung der Estandskosten zwischen dem Landeshaushalt und -betrieb im Verhältnis von 20 % zu 80 % durch eine Eigenkapitalzuführung aus dem Landeshaushalt an die AöR in Höhe von 20 % der Kosten,
- Finanzierung der Eigenkapitalzuführung des Landes am Kapitalmarkt mit endfälligen Darlehen (nicht aus lfd. Einnahmen ohne massive Aufgaben-/Ausgabenstreichung zu deckende Volumen),

⁴ <https://www.dwenteignen.de/2018/10/25/volksentscheid-vorl%C3%A4ufiger-beschlusstext/>

- Fremdfinanzierung der AöR durch immobilien gesicherte Realkredite bis 60 % des bankseitigen Beleihungswertes sowie im weiteren Bereich durch Bürgschaft besicherten Kredite,
- Finanzierungsbedingungen für Land und AöR gemäß jeweiliger aktueller Kapitalmarktbedingungen für Finanzierungen mit einer 20-jährigen Zinsbindung (Angaben der Senatsverwaltung für Finanzen und Investitionsbank Berlin zum Stand Ende 2018),
- Verzicht auf eine Eigenkapitalverzinsung (keine Abführungen der AöR an den Haushalt entsprechend der aktuellen Praxis bei städtischen Wohnungsbaugesellschaften).

Die Bewirtschaftungskosten bestimmen sich nach den Erfahrungswerten der städtischen Wohnungsunternehmen.

Die Einnahmen entsprechen den in Recherchen ermittelten aktuellen Mieteinnahmen⁵ der derzeitigen Bestandshalter (keine Mieterhöhungen/-absenkungen).

Die einzelnen Beträge der Variablen/Basiswerte sind der folgenden **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** (Abschnitt A) zu entnehmen.

Die Berechnung erfolgt anhand der ermittelten oberen und unteren Spannenwerte der Entschädigungshöhe von 28,8-36 Mrd. € sowie jeweils in zwei Varianten für die untere und obere Spannen-grenze der potenziellen einmaligen Einstandskosten insgesamt (Abschnitt B-D **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** & 4).

⁵ Gemäß Recherche durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,71 €/m²/mtl. (nach Wohnungszahl der Fälle mit Angaben gewichteter Mittelwert; Fälle mit Angaben der Durchschnittsmieten: 89 % der Wohnungen).

Tabelle 3

Schätzung der laufenden (Folge-)Kosten der übertragenen Wohnungsbestände für den Landeshaushalt und einen neuen bestandshaltenden

Landesbetrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) - Entschädigung zum Verkehrswert

Grundannahmen/vereinfachtes Modell:

Neuer Landesbetrieb/Bestandsbewirtschafter in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)

Schuldenfreie Übernahme der Immobilien (neue Vollfinanzierung);

nur Wohnungsbestand (ohne Gewerbe/Stellplätze in Wohnanlagen und unbebaute Grundstücke)

Kostenrechnung bei Übernahme zu aktuellen Bedingungen (Datengrundlagen 2018 bzw. Dezember 2018)/lfd. Kosten im Startjahr

A. Basisvariablen/Ausgangswerte

		Quelle/Grundlage Basiswert
a) Übertragener Wohnungsbestand		
Anzahl der übertragenen Wohnungen (WE)	243.000	Recherche SenSW
Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²/WE)	62	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (85% der WE)
b) Entschädigung zum Marktwert / einmalige Einstandskosten		
Entschädigung Wohnungen/bebaute Grundstücke (Mrd. €)	36	Recherche SenSW - 90% der WE mit Wertangaben + Geschäftstelle Gutac
Nebenkosten (Steuer/Aufwand Wertermittlung) (Mrd. €)	0,18	SenSW - Geschäftstelle Gutachterausschuss
Weitere Kosten des Vergesellschaftungsverfahrens (insb. Bewertungsverfahren, ggf. Entschädigung Unternehmenseingriff/Personal, Rechtsverfahren)	5% bis 8%	Pauschale/Schätzung SenSW
c) Finanzierungsstruktur		
Anteil Landeszuschuss / Eigenkapitalzuführung	20%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Anteil Darlehensaufnahme neuer Betrieb	80%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Eigenkapitalverzinsung	0%	Annahme in Orientierung an aktuelle Praxis für städtische WBG
d) Kapitalkosten		
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Zinssatz	1,25%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Tilgungssatz	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Zinssatz	1,94%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Zinssatz	1,87%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Gebühr für Bürgschaft des Landes bzw. Anstaltslast/Gewährträgerhaftung	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
e) Mieteinnahmen		
© Nettokaltmiete im Bestand 2018 (pro m² Wfl. mtl.)	6,71 €	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (89% der WE)
f) Bankseitiger Beleihungswert der Immobilie (pauschaler Orientierungswert)		
Faktor Jahreskaltmiete/Vervielfältiger Beleihungswert	15	Orientierungs-/Erfahrungswert Investitionsbank Berlin
Geschätzter Beleihungswert insgesamt (Mrd. €)	18	Rechenergebnis (15-fache der Jahreskaltmiete)
g) Laufende Kosten des Bewirtschaftung		
Verwaltungskosten pro Wohneinheit und Jahr	507 €	© Städt. WBG Kosten der Hausbewirtschaftung 2017
Instandhaltung pro m² Wohnfläche/Jahr	16,90 €	© Städt. WBG im Jahr 2017
Mietausfallwagnis in % Sollmiete	2%	Forderungen aus Vermietung / Leerstand

B. Gesamt-Einstandskosten / Finanzierungsaufteilung

	Variante 1 (untere Einstandskosten)	Variante 2 (obere Einstandskosten)
Entschädigung netto (ohne Nebenkosten)	36 Mrd. €	36 Mrd. €
Nebenkosten (Steuer/Gebühren)	0,18 Mrd. €	0,18 Mrd. €
Weitere Kosten Vergesellschaftungsverfahrens	1,8 Mrd. €	2,9 Mrd. €
Einstandskosten insgesamt, darunter	38,0 Mrd. €	39,1 Mrd. €
Landeshaushalt/Eigenkapitalzuschuss	7,6 Mrd. €	7,8 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert)	10,8 Mrd. €	10,8 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Fremdkapital Bürgschaft gesichert	19,6 Mrd. €	20,5 Mrd. €

C. Laufende Kosten / Wirtschaftlichkeitsberechnung kostendeckende Nettokalt-Miete pro Jahr

	Variante 1	Variante 2
a) Bestandshaltender Landesbetrieb / AöR		
Verwaltungskosten	120 Mio. € p.a.	120 Mio. € p.a.
Instandhaltung	250 Mio. € p.a.	250 Mio. € p.a.
Mietausfallwagnis	20 Mio. € p.a.	20 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Zins	580 Mio. € p.a.	590 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Tilgung	460 Mio. € p.a.	470 Mio. € p.a.
Bürgschaftsgebühr	0 Mio. € p.a.	0 Mio. € p.a.
Summe Landesbetrieb	1.430 Mio. € p.a.	1.450 Mio. € p.a.
b) Landeshaushalt		
Kapitalkosten Neuverschuldung Zins	90 Mio. €	100 Mio. €
Kapitalkosten Neuverschuldung Tilgung	0 Mio. €	0 Mio. €
Summe Landeshaushalt	90 Mio. €	100 Mio. €
c) Laufende Kosten insgesamt		
Insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt), darunter	1.520 Mio. € p.a.	1.550 Mio. € p.a.
Entschuldung (Tilgung)	460 Mio. € p.a.	470 Mio. € p.a.
d) Vergleich Kosten/Mieteinnahmen		
Mieteinnahmen	1.210 Mio. € p.a.	1.210 Mio. € p.a.
Differenz Mietennahmen zu		
Kosten Landesbetrieb (AöR)	-220 Mio. € p.a.	-240 Mio. € p.a.
Kosten insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt)	-310 Mio. € p.a.	-340 Mio. € p.a.

Tabelle 4

Schätzung der laufenden (Folge-)Kosten der übertragenen Wohnungsbestände für den Landeshaushalt und einen neuen bestandshaltenden Landesbetrieb in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) - Entschädigung zum Verkehrswert abzgl. 20 %
Grundannahmen/vereinfachtes Modell:

Neuer Landesbetrieb/Bestandsbewirtschafter in der Rechtsform einer Anstalt öffentlichen Rechts (AöR)
 Schuldensfreie Übernahme der Immobilien (neue Vollfinanzierung);
 nur Wohnungsbestand (ohne Gewerbe/Stellplätze in Wohnanlagen und unbebaute Grundstücke)
 Kostenrechnung bei Übernahme zu aktuellen Bedingungen (Datengrundlagen 2018 bzw. Dezember 2018)/lfd. Kosten im Startjahr)

A. Basisvariablen/Ausgangswerte

		Quelle/Grundlage Basiswert
a) Übertragener Wohnungsbestand		
Anzahl der übertragenen Wohnungen (WE)	243.000	Recherche SenSW
Durchschnittliche Wohnungsgröße (m²/WE)	62	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (85% der WE)
b) Entschädigung zum Marktwert / einmalige Einstandskosten		
Entschädigung Wohnungen/bebaute Grundstücke (Mrd. €)	28,8	geschätzter Verkehrswert abzgl. 20%
Nebenkosten (Steuer/Aufwand Wertermittlung) (Mrd. €)	0,18	SenSW - Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Weitere Kosten des Vergesellschaftungsverfahrens (insb. Bewertungsverfahren, ggf. Entschädigung Unternehmenseingriff/Personal, Rechtsverfahren)	5% bis 8%	Pauschale/Schätzung SenSW
c) Finanzierungsstruktur		
Anteil Landeszuschuss / Eigenkapitalzuführung	20%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Anteil Darlehensaufnahme neuer Betrieb	80%	Annahme in Anlehnung von vorläufigen Beschlussentwurf der Initiative
Eigenkapitalverzinsung	0%	Annahme in Orientierung an aktuelle Praxis für städtische WBG
d) Kapitalkosten		
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Zinssatz	1,25%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Kommunalkredit/Zusatzverschuldung Land Tilgungssatz	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Zinssatz	1,94%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert) - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Zinssatz	1,87%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Darlehen Betrieb - Fremdkapital Landesbürgschaft gesichert - Tilgungssatz	1,50%	Investitionsbank Berlin (tagesgültiger Zinssatz, Stand 18.12.2018)
Gebühr für Bürgschaft des Landes bzw. Anstaltslast/Gewährträgerhaftung	0,00%	SenFin (Schreiben 18.01.2019)
e) Mieteinnahmen		
© Nettokaltmiete im Bestand 2018 (pro m² Wfl. mtl.)	6,71 €	Recherche SenSW - © der Unternehmen mit Angaben (89% der WE)
f) Bankseitiger Beleihungswert der Immobilie (pauschaler Orientierungswert)		
Faktor Jahreskaltmiete/Vervielfältiger Beleihungswert	15	Orientierungs-/Erfahrungswert Investitionsbank Berlin
Geschätzter Beleihungswert insgesamt (Mrd. €)	18	Rechenergebnis (15-fache der Jahreskaltmiete)
g) Laufende Kosten des Bewirtschaftung		
Verwaltungskosten pro Wohneinheit und Jahr	507 €	© Städt. WBG Kosten der Hausbewirtschaftung 2017
Instandhaltung pro m² Wohnfläche/Jahr	16,90 €	© Städt. WBG im Jahr 2017
Mietausfallwagnis in % Sollmiete	2%	Forderungen aus Vermietung / Leerstand

B. Gesamt-Einstandskosten / Finanzierungsaufteilung

	Variante 1 (untere Einstandskosten)	Variante 2 (obere Einstandskosten)
Entschädigung netto (ohne Nebenkosten)	28,8 Mrd. €	28,8 Mrd. €
Nebenkosten (Steuer/Gebühren)	0,18 Mrd. €	0,18 Mrd. €
Weitere Kosten Vergesellschaftungsverfahrens	1,8 Mrd. €	2,9 Mrd. €
Einstandskosten insgesamt, darunter	30,8 Mrd. €	31,9 Mrd. €
Landeshaushalt/Eigenkapitalzuschuss	6,2 Mrd. €	6,4 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Realkredit (bis 60 % Beleihungswert)	10,8 Mrd. €	10,8 Mrd. €
Darlehen neuer Landesbetrieb - Fremdkapital Bürgschaft gesichert	13,8 Mrd. €	14,7 Mrd. €

C. Laufende Kosten / Wirtschaftlichkeitsberechnung kostendeckende Nettokalt-Miete pro Jahr

a) Bestandshaltender Landesbetrieb / AöR

	Variante 1	Variante 2
Verwaltungskosten	120 Mio. € p.a.	120 Mio. € p.a.
Instandhaltung	250 Mio. € p.a.	250 Mio. € p.a.
Mietausfallwagnis	20 Mio. € p.a.	20 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Zins	470 Mio. € p.a.	480 Mio. € p.a.
Kapitalkosten - Tilgung	370 Mio. € p.a.	380 Mio. € p.a.
Bürgschaftsgebühr	0 Mio. € p.a.	0 Mio. € p.a.
Summe Landesbetrieb	1.230 Mio. € p.a.	1.250 Mio. € p.a.

b) Landeshaushalt

Kapitalkosten Neuverschuldung Zins	80 Mio. €	80 Mio. €
Kapitalkosten Neuverschuldung Tilgung	0 Mio. €	0 Mio. €
Summe Landeshaushalt	80 Mio. €	80 Mio. €

c) Laufende Kosten insgesamt

Insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt), darunter	1.310 Mio. € p.a.	1.330 Mio. € p.a.
Entschuldung (Tilgung)	370 Mio. € p.a.	380 Mio. € p.a.

D. Vergleich Kosten/Mieteinnahmen

Mieteinnahmen	1.210 Mio. € p.a.	1.210 Mio. € p.a.
Differenz Mietennahmen zu		
Kosten Landesbetrieb (AöR)	-20 Mio. € p.a.	-40 Mio. € p.a.
Kosten insgesamt (Betrieb (AöR) + Landeshaushalt)	-100 Mio. € p.a.	-120 Mio. € p.a.

4.2 Ergebnisse zu laufenden Kosten der Vergesellschaftung

Bei einer Vergesellschaftung von ca. 243.000 Wohnungen mit Gesamteinstandskosten von rd. 30 bis 39 Mrd. € und einem 20 %-Eigenkapitalanteil an einer neuen bestandshaltenden Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) bedarf es eines Eigenkapitalzuschusses von rd. 6-8 Mrd. € aus dem Landeshaushalt an die AöR sowie einer Fremdfinanzierung durch die AöR von i.H.v. rd. 25-31 Mrd. € (darunter 11 Mrd. € als Realkredite und 14-21 Mrd. € durch Bürgschaften besicherte Kredite).

Aufgrund der Finanzierung und der Bestandsbewirtschaftung ergeben sich laufende Kosten des Landeshaushalts von ca. 80-100 Mio. € p.a. für Zinsen der Fremdfinanzierung des Eigenkapitalzuschusses sowie für die AöR laufende Kosten von 1.230 bis 1.450 Mio. € p. a. für Bewirtschaftung und Fremdfinanzierung.

Den laufenden Kosten der AöR stehen ohne Änderungen der bisherigen Mieten bei den übernommenen Beständen Mieteinnahmen i.H.v. rd. 1.210 Mio. € p.a. gegenüber. Bei unveränderten Mieteinnahmen ist mit einer Unterdeckung der AöR von 20 bis 240 Mio. € zu rechnen, die durch den Landeshaushalt auszugleichen wären.

In der Summe der laufenden Finanzierungskosten des Landes und der Unterdeckung der AöR ist insgesamt bei genannten Bedingungen mit laufenden Folgekosten des Landeshaushalts in Höhe von

100 bis 340 Mio. € jährlich

zu rechnen.

Dies gilt bei etwa gleicher Entwicklung der Mieteinnahmen einerseits und der laufenden Betriebskosten (Instandhaltung, Verwaltung, Mietausfall) andererseits (Kapitalkosten für 20 Jahre stabil). Die jährlichen Kosten des Landeshaushalts liegen unterhalb der von der AöR zu erbringenden Tilgung von 370 bis 470 Mio. € p.a. bzw. der laufenden Entschuldung der AöR.

4.3 Hinweise zu Umsetzungsrisiken der Finanzierung

Ab dem 01.01.2020 gilt die sog. Schuldenbremse nach Artikel 109 Grundgesetz, nach der die öffentlichen Haushalte der Länder ohne strukturelles Defizit zu finanzieren sind.

Eine Entschädigungsleistung in voller Höhe aus dem Landeshaushalt wäre eine strukturelle Ausgabe, die den für die ab 2020 geltende Schuldenbremse relevanten strukturellen Saldo des Landes in entsprechender Höhe verschlechtern würde sowie durch Einnahmen bzw. Minderausgaben in gleicher Höhe zu kompensieren wäre oder bei fehlender Kompensation zu einem massiven Verstoß gegen die Schuldenbremse führen würde. Eine Entschädigung in Höhe von bis zu 36 Mrd. € und weiterer Kosten der Vergesellschaftung von bis zu 3 Mrd. € direkt aus dem Landeshaushalt ist insoweit ab 2020 faktisch ausgeschlossen.

Im Fall, dass das Land Berlin seine Leistungspflicht zur Zahlung der Entschädigung auf eine AöR verlagern könnte, gilt es zwischen der vorgeschlagenen Eigenkapitalzuführung des Landes an die AöR von 20 % der einmaligen Kosten sowie der Finanzierung der verbleibenden 80 % der einmaligen Kosten durch den Träger zu unterscheiden:

- Die vom Land Berlin über den Landeshaushalt zu finanzierende Eigenkapitalausstattung betrüge unter diesen Annahmen rd. 6-8 Mrd. €, die angesichts jährlicher Haushaltsvolumina von rd. 30 Mrd. € nur durch die Aufnahme von Krediten finanziert werden kann. Da es sich hierbei um den Erwerb von Beteiligungen handelt, wäre eine Kreditaufnahme auch unter den Bedingungen der Schuldenbremse zulässig und für die Ermittlung des strukturellen Finanzierungssaldos unmaßgeblich. Die Schuldenlast Berlins würde sich um rd. 15 % erhöhen. Höhere Finanzierungskosten für die Landesverbindlichkeiten insgesamt sowie eine höhere Anfälligkeit des Landeshaushalts bei steigenden Zinsen wären unmittelbare Folgen.

Die Finanzierungskosten eines Kredits in Höhe von 6-8 Mrd. € und angenommenen Zinsen von 1,25 % für eine 20-jährige Laufzeit und einem endfälligen Darlehen betragen rd. 80-100 Mio. € jährlich; diese Zinsleistung müsste aus dem Kernhaushalt finanziert werden, fließt in die Berechnung des strukturellen Defizits ein und müsste daher durch Einnahmen des Landes bzw. Minderausgaben an anderer Stelle des Haushalts gedeckt sein.

- Kreditaufnahmen einer Gesellschaft werden dann nicht dem Land Berlin zugeordnet, wenn die „Gesellschaft“ im Wesentlichen in die Rechte und Pflichten der enteigneten Eigentümer eintritt und somit als normaler Marktproduzent agiert. Würde die Gesellschaft aufgrund einer weniger marktwirtschaftlich ausgerichteten Unternehmenspolitik dauerhaft Verluste erwirtschaften bzw. auf laufende öffentliche Zuschüsse angewiesen sein, würden die Schulden der Gesellschaft dem Land Berlin zugeordnet werden. Angesichts der bei bestehendem Bestandsmietniveau zu erwartenden laufenden Unterdeckung des neuen Bestandshalters (siehe Abschnitt 4.2) besteht ein erhebliches Risiko entsprechender Anrechnungen.

Ein ggfs. erforderlicher Zuschuss an einen Landesbetrieb wäre für die Berechnung des strukturellen Finanzierungssaldos heranzuziehen, die unter den Bedingungen der Schuldenbremse durch höhere strukturelle Einnahmen bzw. Minderausgaben an anderer Stelle in voller Höhe zu kompensieren wären. Der Ausgleich eines laufenden Defizits aus dem Landeshaushalt müsste zunächst als (unzulässige) Beihilfe eingestuft werden. Wenn die Verhandlungen mit der Kommission negativ verlaufen, droht der Verkauf der durch die Enteignung erhaltenen Wohnungen.

Den Berechnungen wurde zugrunde gelegt, dass für nicht durch grundbuchrechtlich sicherbare Kreditaufnahmen als Sicherheit die bei einer zu gründenden Anstalt öffentlichen Recht (AöR) geltende Gewährträgerhaftung mit Haftungsfreistellung hinreichende Sicherheiten sind und daher keine Landesbürgschaften bzw. Bürgschaftsentgelte anfallen. Sollte bei den Finanzierungen, die angesichts des Volumens ein (internationales) Bankenkonsortium erfordern, die Gewährträgerhaftung des Landes Berlin aus Kapitalgebersicht nicht hinreichend sein, wären Landbürgschaften zu geben, für die vom Begünstigten Bürgschaftsentgelte zu leisten sind. Für die Höhe eines Bürgschaftsentgeltes gelten ausschließlich die Regelungen des EU-Beihilferechtes, nach denen grundsätzlich keine Beihilfe gewährt werden darf und ein marktübliches Bürgschaftsentgelt verlangt werden muss. Es müsste mit einem Bürgschaftsentgelt von bis zu 1,5 % p.a. gerechnet werden (entspricht rd. 210-300 Mio. € p.a. für 14-20 Mrd. € nicht als Realkredite gesicherte Darlehen).

5 Gesamtergebnis

Eine Vergesellschaftung von Wohnungsbeständen von Eigentümern/Unternehmen mit mindestens 3.000 Wohnungen würde ca. 243.000 Wohnungen umfassen.

Hierfür ergeben voraussichtlich folgende einmalige Kosten:

- Die Entschädigung für Wohnimmobilien (einschließlich integrierter Gewerbeeinheiten) zum aktuellen Verkehrs- bzw. Marktwert (Stand 01.01.2019) beträgt schätzungsweise rd. 28,8-36 Milliarden €.
- Für Erwerbsnebenkosten (Wertermittlung ohne technische Due Diligence) sind voraussichtlich 0,5 % des Entschädigungswertes bzw. rd. 180 Mio. € zu erwarten.
- Für weitere Kostenfaktoren der Durchführung des Vergesellschaftungsverfahrens sowie Folgewirkungen der Vergesellschaftung, die nicht näher quantitativ ableitbar sind (Kosten für die Erfassung, technische Bestandsbewertung, Grundbuchberichtigungen, Entschädigung für unbebaute Grundstücke, Ausgleichsleistungen für andere Vermögensnachteile der Unternehmen, Aufbau eines neuen Landesbetriebs), wird ein gro-

ber Orientierungswert bzw. Risikozuschlag in Höhe von 5 - 8 % des Entschädigungswertes für die Wohnungsbestände für vertretbar erachtet, d.h. je nach Höhe der Entschädigung rd. 1,5 bis 2,9 Mrd. €

Für die Finanzierung der einmaligen Kosten und die Bewirtschaftung der Bestände sind von Berlin zusätzlich zu den Mieteinnahmen bei unveränderten Bestandsmieten voraussichtlich laufende Mittel in Höhe von etwa 100-340 Mio. € jährlich zu erbringen, darunter rd. 80-100 Mio. € als Zinskosten für die Finanzierung einer Eigenkapitalzuführung an eine neue bestandhaltende Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) sowie rd. 20 bis 240 Mio. € für den Ausgleich einer bei unveränderten Bestandsmieten voraussichtlichen Unterdeckung der AöR.

Das Ergebnis der Kostenschätzung bezieht sich auf den aktuellen Datenstand zum Jahreswechsel 2018/2019, bildet also die voraussichtlichen Kosten bei sofortiger Umsetzung einer Vergesellschaftung zu aktuellen Bedingungen ab. Bei einem mehrjährigem Prozess mit erfolgreichem Volksbegehrensverfahren, Umsetzung über Erarbeitung der geforderten Gesetzesvorlage durch den Senat und parlamentarischem Verfahren bestehen deutliche Änderungsrisiken bei wesentlichen Kostenfaktoren, vor allem bei den dynamischen Immobilienpreisen und den volatilen Zinsbedingungen.

Die Finanzierungskalkulation beruht auf der rechtlichen Umsetzbarkeit der Übertragung der Bestände und Kosten auf eine Anstalt öffentlichen Rechts (AöR), die wegen der Gewährträgerhaftung des Landes kostensparend wirkt (geringer Eigenkapitalbedarf, keine obligatorischen gebührenpflichtigen Bürgschaften).

Insbesondere hinsichtlich des dargestellten möglichen Abschlages auf den Verkehrswert können abweichende bzw. ergänzende Informationen sowie die konkrete gesetzliche Ausgestaltung zu einer weiteren Reduzierung der Entschädigungshöhe führen.

Darüber hinaus kommen alternative rechtliche Möglichkeiten zur Umsetzung des Anliegens des Volksbegehrens in Betracht. Für eine Vergesellschaftung nach Artikel 15 GG muss nicht sofort die dadurch entstehende Entschädigungsverpflichtung in Geld bezahlt werden. Sofern es bei der Vergesellschaftung um ein Instrument zur Sicherstellung des Einflusses des Landes Berlin für die Gewährleistung angemessener Mieten geht, könnte das Land Berlin die betroffenen Grundstückseigentümer auch mit einer Mischung aus einer Sach- und Geldwertentschädigung entschädigen. Auf entsprechender gesetzlicher Grundlage könnte den betroffenen Grundstückseigentümern "nur" das Eigentum an Grund und Boden entzogen und ihnen gleichzeitig Erbbaurechte übertragen werden, verbunden mit der Verpflichtung zur Einhaltung einer eigenen (vergesellschaftungsrechtlichen) Mietpreisobergrenze sowie inhaltlicher Vorgaben zur Bewirtschaftung der Wohnungsbestände.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport, 10863 Berlin

neue Anschrift der Trägerin:
c/o Stadtteilbüro Friedrichshain
Warschauer Str. 23
10243 Berlin

Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“
~~Reichenberger Str. 177~~
~~10999 Berlin~~

parallel:

Sebastian Roos, ...

Marie Lehmann, ...

Kerrin Bosholm, ...

Karin Elisabeth Schneider, ...

Dr. Ralf Hoffrogge, ...

Geschäftszeichen (bitte angeben)

I A 14 – 0230/8 1807

Bearbeiterin Frau Petersen

Dienstgebäude Berlin-Mitte

Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Zimmer 2808

Telefon (030) 90223 – 2344

Vermittlung (030) 90223 – 0

intern 9223 – 2344

PC-Fax (030) 9028 – 4315

E-Mail IA1@seninnsport.berlin.de

E-Mail nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur verwenden.

Internet www.berlin.de/sen/inneres

28. März 2019

Volksbegehren über Beschluss für ein Gesetz zur Vergesellschaftung von Grund und Boden (Rekommunalisierung) der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. Enteignen!“

hier: überarbeitete Fassung der amtlichen Kostenschätzung vom 5. März 2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Nachgang zu meinem Schreiben vom 5. März 2019 übersende ich Ihnen – wie bereits per Mail vom 26. März 2019 angekündigt - nachfolgende geänderte amtliche Kostenschätzung.

Die amtliche Kostenschätzung lautet nunmehr wie folgt:

„Für eine Vergesellschaftung von ca. 243.000 Wohnungen werden Entschädigungskosten von 28,8 bis 36 Mrd. € sowie Erwerbsnebenkosten von weiteren bis zu 180 Mio. € geschätzt. Für Erfassung und technische Bewertung der Immobilien, Entschädigungen für unbebaute Grundstücke, Ausgleichszahlungen für Wertminderungen und Personalüberhänge der betroffenen Unternehmen fallen einmalig zusätzlich 1,5 bis 1,9 Mrd. € an. Der Finanzierung liegt die Annahme zugrunde, dass diese Kosten vollständig mit Hilfe von Krediten finanziert werden. Für Finanzierungskosten und Bewirtschaftung der Bestände sind zusätzlich zu den Mieteinnahmen bei unveränderten Bestandsmieten voraussichtlich 100 bis 340 Mio. € jährlich bei aktuell sehr günstigen Finanzierungsbedingungen zu erbringen.“

Die übrigen Hinweise in meinem o. g. Schreiben gelten unverändert weiter. Ich bedanke mich für Ihr Entgegenkommen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Petersen